

**WAS WIR IM RÜCKBLICK ERKENNEN,
IST UNSER AUSBLICK**

Dolder Hotel AG
Geschäftsbericht 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	3	Vorwort
	4	Management Review
	12	Bericht zum Geschäftsjahr
DOLDER HOTEL AG	18	Antrag des Verwaltungsrates
	19	Kennzahlenübersicht
	20	Bilanz
	22	Erfolgsrechnung
	23	Geldflussrechnung
	24	Anhang
THE DOLDER GRAND	28	Kennzahlenübersicht
	29	Erfolgsrechnung
DOLDER HOTEL AG	30	Bericht der Revisionsstelle
	31	Gesellschaftsorgane

WAS WIR ANSTREBEN, IST, WAS UNS AUSMACHT

VORWORT

Die Konjunktur in der Schweiz zeigte im vergangenen Geschäftsjahr eine positive Entwicklung, wobei das Wachstum wirtschaftlich breit abgestützt war. So konnte auch der gesamtschweizerische Tourismus, welcher in den vergangenen Jahren gelitten hatte, die Talsohle überwinden und zulegen. Auch die Hotellerie in Zürich boomt. In den letzten zwei Jahren sind in der Stadt bereits über 1'600 neue Hotelzimmer entstanden, und das lokale Tourismusbüro rechnet für den Zeitraum 2017 bis 2022 mit einem Zimmerzuwachs von rund 40%.

Im Jahr 2018 vermochte die Nachfrage nach Übernachtungen sogar diesen stolzen Anstieg des Hotelbettenangebots zu übersteigen. Es ist erfreulich, zu sehen, dass diese Entwicklung seit Längerem auch wieder von Gästen aus den benachbarten europäischen Ländern, darunter Deutschland, Frankreich und Italien, getrieben wurde. Einerseits scheint der Frankenschock überwunden, und andererseits gewinnt Zürich als Urlaubs- und Wochenenddestination an Beliebtheit.

Trotz dieser optimistischen Prognose ist Vorsicht geboten: Wirtschaftspolitisch waren die Vorzeichen bereits im Jahr 2018 weniger rosig, als die Zahlen vermuten lassen. Die Berg- und Talfahrt der Börse gegen Ende des Jahres ist ein Indikator hierfür, und auch die protektionistischen wirtschaftlichen Streitigkeiten zwischen den USA, China und Europa verheissen nichts Hoffnungsvolles. Es ist abzusehen, dass dem schnell wachsenden Zürcher Hotelmarkt eine Strukturbereinigung noch bevorsteht.

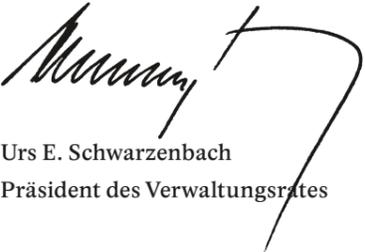
Im April 2018 waren es bereits zehn Jahre, seit das Dolder Grand nach der Gesamterneuerung wiedereröffnet wurde. Es hat sich mittlerweile im Markt etabliert und ist sowohl international als auch in der lokalen Gesellschaft stark verankert. Das Jahrzehnt hinterliess

an dem Gebäude eine Patina, die es noch vollkommener macht. Ich bin sehr stolz und erfreue mich bei jedem Besuch an diesem einzigartigen Haus.

Das Dolder Waldhaus befindet sich seit Juli 2017 in einer Zwischennutzung. Als Teilerfolg konnte im Mai 2018 die aussergerichtliche Einigung betreffend den Rekurs gegen das Neubauprojekt verzeichnet werden. Somit liegen keine Einsprachen mehr vor. Bis zur Realisierung des Projekts ist aber noch das Ende der Zwischennutzung im Januar 2020 abzuwarten. Die Zusammenarbeit mit der Projekt Interim GmbH hatten wir von Beginn an auf 2,5 Jahre ausgelegt.

Die Weitererarbeitung der Zukunftsstrategie für die Dolder Sports ging aufgrund der Stadtratswahlen im vergangenen Jahr weniger schnell voran als vorgesehen. Dennoch darf verzeichnet werden, dass beide Parteien, sowohl die Stadt als auch die Dolder Hotel AG, gewillt sind, eine gewinnbringende Lösung für den Fortbestand der Sportanlagen am Adlisberg zu finden.

An der Generalversammlung im Juni 2018 habe ich die Stabsübergabe an meinen Sohn Guy Schwarzenbach bekanntgegeben. Dies ist also der letzte Jahresbericht, den ich als Präsident des Verwaltungsrates unterzeichne. Ich möchte Ihnen sowie den Mitarbeitenden, welche die Weiterentwicklung der Dolder Hotel AG während der 16 Jahre meiner Präsidentschaft geprägt haben, herzlich für die spannende und erfüllende Zeit danken.



Urs E. Schwarzenbach
Präsident des Verwaltungsrates

WAS WIR ANSTOSSEN, IST, WAS UNS WEITERBRINGT

MANAGEMENT REVIEW

MANAGEMENT

Die Geschäftsentwicklung 2018 zeigte sich für die Dolder Hotel AG insgesamt sehr erfreulich, wobei das Dolder Waldhaus aufgrund der Zwischennutzung durch die Projekt Interim GmbH vorübergehend nicht direkt von der Hotelgesellschaft geführt wird. Massgebend für den Geschäftsverlauf war vor allem das hervorragende erste Halbjahr des Dolder Grand. Langzeitaufenthalte von Gästen aus dem arabischen Raum sorgten für eine starke Entwicklung des Logements, wodurch unmittelbar an die positive Geschäftslage von 2017 angeknüpft werden konnte. Unterstützt durch eine allgemein verbesserte Kosteneffizienz, führten die soliden Umsätze zu einem erfreulichen Finanzergebnis.

2018 markierte das 10-Jahr-Jubiläum der Wiedereröffnung des Dolder Grand. Die stetig positive Entwicklung über die letzten Jahre hinweg ist vor allem der loyalen und dynamischen Stammebelegschaft zuzuschreiben. So sind wir stolz darauf, dass immerhin 43 Mitarbeitende und Kader dem Dolder Grand seit der Neueröffnung treu geblieben sind und zum Wiederaufbau der Marke beigetragen haben.

Passend zum Jubiläumsjahr wurde das Dolder Grand in Karl Wilds Rating in der «SonntagsZeitung» bereits zum achten Mal in Folge als bestes Stadthotel der Schweiz ausgezeichnet. Weitere Highlights der vergangenen Monate waren die Auszeichnung von Heiko Nieder zum Gault-Millau-Koch des Jahres 2019 sowie die Verleihung des 19. Gault-Millau-Punkts. Zudem wurde Lisa Bader vom WirtschaftsMagazin «Bilanz» zur Sommelière des Jahres gekürt.

Gekrönt wurde das Jahr durch die Aufenthalte einer Vielzahl von Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens. Darunter waren Shakira, Roger Waters, Bryan Adams, Eminem, Justin Timberlake, Ed Sheeran und die Band Depeche Mode aus dem Showbusiness; Dario Colonna, Mike Tyson, Diego Maradona und Usain Bolt aus der Welt des Sports sowie diverse Präsidenten, Minister, Botschafter und insbesondere auch die Bundesräte Doris Leuthard, Johann Schneider-Ammann und Ignazio Cassis.

Der Sechseläutenball, ausgetragen von unserer Quartierszunft Hottingen, markierte auch auf dem Zürichberg den Frühlingsanfang im Dolder Grand. Anwesend waren 550 begeisterte «Zoifter», und der alle zwei Jahre stattfindende Ball fand seinen Höhepunkt mit dem Einzug der Zünfte und einem Aperitif auf der Hauptvorfahrt. Anschliessend wurde in verschiedenen Bereichen des Hotels zum Dinner geladen.

Der Betrieb des Dolder Waldhaus in der Zwischennutzung durch die Projekt Interim GmbH verläuft erfreulich. Das neue Nutzungskonzept und die Bewohner fügen sich gut ein und stellen eine rücksichtsvolle Belegung für das Quartier dar. Die Verzögerung des Bauprojekts aufgrund der Einsprache sowie die allgemein veränderte Hotelmarktsituation im Raum Zürich wird zum Anlass genommen, das im Jahr 2010 initiierte Neubauprojekt einer konzeptionellen Überprüfung zu unterziehen.

Das Dolder Bad wiederum profitierte vom herrlichen Sommerwetter und verzeichnete eine insgesamt positive Saison, obwohl die traditionelle Konzertreihe «Live at Sunset» aufgrund finanzieller Überlegungen dieses Jahr und auch in Zukunft leider nicht mehr zum Veranstaltungskalender gehört. Immer häufiger stellen wir fest, dass das Dolder Bad für private Anlässe gebucht wird, weshalb das Angebot um Schlechtwettervarianten ergänzt wurde.

Das Qualitätsmanagementsystem der Dolder Hotel AG wurde im Mai 2018 für alle Betriebe der Gesellschaft erfolgreich auf die Norm ISO 9001:2015 rezertifiziert. Dem Gedanken der Guest-Centricity folgend, wurden sämtliche Hauptprozesse neu ausgelegt, jeweils mit dem Gasterlebnis als zentralem Ausgangspunkt.

CORPORATE SERVICES

MARKETING

Die lokale Verankerung ist für unsere Betriebe von oberster Bedeutung. Einen guten Ruf bei der Zürcher Bevölkerung zu wahren, ist entscheidend für Direktempfehlungen, sowohl was Gäste als auch Mitarbeitende in einem angespannten Arbeitsmarkt betrifft. Die Dolder Hotel AG hat dabei mit ihren verschiedenen Angeboten, insbesondere auch den Sportbetrieben, eine gute Ausgangslage, die es auf der ganzen Linie zu pflegen gilt. Die Präsenz des Dolder Grand in der Zürcher Gesellschaft wurde im vergangenen Jahr durch eine erstmalige Partnerschaft mit dem Opernball sowie dem «Zoofäscht» ausgebaut.

Ein weiteres Highlight präsentierte der Auftakt zum Formel-E-Event in der Stadt, mit einer offiziellen Eröffnungsparty im Dolder Grand aus Anlass des ersten Rundstreckenrennens in der Schweiz seit 1954.

Verzicht war in keiner Weise das Motto unserer neu lancierten Veranstaltungsreihe Man's World, die vergangenen Herbst mit der Experience No. 1 «Junkfood Deluxe» im Dolder ihren Einstand feierte. Nicht nur die Männerwelt kam hier in den Genuss abwechslungsreicher Abende; begleitet von einem Host des Hotels, durften beide Geschlechter einen spannenden Blick hinter die Kulissen eines Luxushotels werfen und bei der Zubereitung des Klassikers «Club-Sandwich» selbst mit Hand anlegen. Im gemütlichen Ambiente unserer Libraries fanden die Abende jeweils ihr ungewöhnliches Ende mit Pingpong, Jass und Poker-Games.

Unser Verkaufsteam besteht neu aus sechs Mitarbeitenden. Verstärkt wurde es durch die neue Stelle eines Group Sales Manager für das Segment MICE (Meetings, Incentives, Conventions und Events). Das Sales-Team bereist proaktiv die wichtigsten geographischen Herkunftsmärkte und wird sowohl durch die lokal angesiedelten Sales-Offices der Leading Hotels of the World

sowie, in ausgewählten Märkten, durch eigens engagierte lokale Agenturen unterstützt. Für den brasilianischen Markt wurde eine neue Zusammenarbeit mit einer Sales-Agentur begonnen.

Die Social-Media-Kanäle des Dolder Grand sind relevante Imageträger in den Zielmärkten; insbesondere der Kanal Instagram stellt sich als immer bedeutungsvoller heraus. Im vergangenen Jahr waren 22 Influencer aus Frankreich, den USA, Holland, Ländern des GCC, Brasilien, der Schweiz, Deutschland, Italien, England, Russland, China, den Philippinen und Polen im Dolder Grand zu Gast und haben über ihre Erlebnisse «live» berichtet. Die Social-Media-Community wuchs ungebrochen weiter, wozu insbesondere auch die Auszeichnungen von Heiko Nieder stark beigetragen haben. Im Vergleich zu den Mitbewerbern verzeichnet das Dolder Grand die höchste Aktivität bezüglich Post-Frequenz, Likes und Comments und erzielt im Durchschnitt die meisten Kommentare pro Post, wobei die Engagement-Rate überdurchschnittlich hoch ist.

Die bereits achte Ausgabe des hauseigenen Dolder Grand Magazine hatte sich einem Facelift unterzogen. Nicht nur das Layout und verschiedene Rubriken wurden überarbeitet und neu kreiert, sondern wir haben auch den Titel geändert und präsentieren unter dem neuen Namen «about» visuell Ansprechendes und inhaltlich Wissenswertes zum Dolder Grand. Hierzu zählen News, Porträts und Hintergrundberichte aus sämtlichen Bereichen des Hotels wie zum Beispiel Food & Beverage und Spa. Daneben sind auch Interviews mit nationalen und internationalen Persönlichkeiten und Gästen sowie Berichte zu gesellschaftlichen Themen aus der Stadt Zürich und Umgebung vertreten.

HUMAN RESOURCES

Die gesammelten Erfahrungswerte in Bezug auf die modernen Rekrutierungsherausforderungen führten dazu, dass wir verstärkt Wert darauf legten, qualifizierte Fachkräfte innovativ und auf neuen Wegen zu erreichen. Hierbei lag der Fokus vor allem auf einer proaktiveren Handlungsweise. Unter anderem wurden eine Applikation für die Rekrutierung evaluiert und eingeführt, Kontakte zu Hotelfachschulen wiederbelebt und eine Zusammenarbeit mit unserer Marketing- und Sales-Abteilung gestartet.

Ein erster Schritt war auch der Ausbau des bislang eher weniger beachteten Zukunftstags. Dieser Anlass wurde neu organisiert und mit Unterstützung diverser engagierter Mitarbeitender erfolgreich umgesetzt. Es wurden über 20 Zukunftskinder begrüsst, welche einen abwechslungsreichen Tag in der Hotelwelt erleben durften. Neu waren neben den Kindern von Betriebsangehörigen auch interessierte Kinder aus der Nachbarschaft willkommen. Das Echo war intern wie extern überaus positiv.

Hinzu kam die stetig grosse Nachfrage von externen Firmen bezüglich der «Dolder Know-how»-Businesskurse. Das Angebot «Gastgeber der Luxusklasse» hat allein in den letzten 2 Jahren rund 400 Teilnehmende erreicht. Im Rahmen von Schulungen im Hotel oder auch in externen Vorträgen vermittelten unsere Trainer den Teilnehmern den Gedanken einer herausragenden Dienstleistung aus Leidenschaft für unsere Gäste. Neu wurden im Jahr 2018 auch sogenannte «Mystery-Besuche» angeboten, in denen man das erlernte Wissen in der Praxis überprüfte. Diese Massnahmen trugen ebenfalls zu einem positiv besetzten Renommee unseres Unternehmens bei.

Drei Lernende in drei verschiedenen Ausbildungsberufen haben die Lehre in der Dolder Hotel AG 2018 erfolgreich abgeschlossen. Zwei haben sich dafür entschieden, im Dolder Grand weiterzuarbeiten. Mit Hilfe des Lernendenkonzepts wurde die Ausbildung von Jugendlichen in der Dolder Hotel AG evaluiert und neu strukturiert. Dies ermöglichte eine bessere Integration der jungen Menschen in die Teams und das Unternehmen, und sie wurden dazu ermutigt, neue Projekte mit anzustossen. Eine deutliche Steigerung der Zufriedenheit der Lernenden im Vergleich zu den Vorjahren war bereits in der Mitarbeiterbefragung 2018 feststellbar.

Über das vielseitige Angebot der internen Trainingsabteilung hinaus wurde 2018 ein besonderer Fokus auf die Weiterentwicklung und Förderung von jungen Führungskräften gesetzt. «Mentoring on the Job» wurde implementiert, wobei die Kadermitarbeitenden direkt und aktiv bei diversen Führungstätigkeiten begleitet und beraten wurden. Das Programm «Train the Trainer» hat sich weiter etabliert. Neben dem jährlich wechselnden Fokusthema gab es dieses Jahr auch einen erfolgreichen Austausch mit anderen Trainern aus der Vereinigung der Swiss Deluxe Hotels.

Auch die Sommerparty für die Mitarbeitenden stand unter dem Motto des zehnten Geburtstags. Ehemalige und aktive Mitarbeitende der Dolder Hotel AG feierten das Jubiläum entsprechend zusammen. Spannende Erfahrungen konnten ausgetauscht und alte Kontakte neu geknüpft werden. Per Ende 2018 beschäftigte die Dolder Hotel AG rund 520 Mitarbeitende.

ENGINEERING

Die Fassade des historischen Hauptgebäudes des Dolder Grand wurde in einer mehrwöchigen Aktion aufgefrischt, wobei die roten Holzbalken revidiert und nötigenfalls ersetzt wurden. Vor allem der Anstrich der Balken, welche über die letzten zehn Jahre schon stark ausgebleicht waren, verleiht dem Gebäude neuen Glanz. Ebenso gelitten hatte der schwarze Belag der Hauptvorfahrt, welcher während der Gesamterneuerung verlegt worden war. Der Belag und vor allem die Bereiche um die Fugen müssen in einer über drei Etappen angelegten Sanierung ersetzt werden. Die erste dieser Etappen konnte im Jahr 2018 abgeschlossen werden.

Zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit wurden im Gebäudeunterhalt verschiedenste Komponenten ersetzt, entweder aufgrund von Herstellerempfehlungen oder weil das Ende der Lebensdauer erreicht worden war. Mit dem Ziel, die Unterhalts- und Ersatzplanung in den nächsten Jahren zu optimieren und die Erfassung von Störungen zu verbessern, wurde mit DynaSphere, einem Computer-aided Facility Management Tool (CAFM-Tool), eine solide Basis zur Bewirtschaftung des Gebäudes implementiert. Bei dieser Lösung werden in einem elektronischen Raumbuch Anleitungen und Wartungsanweisungen verwaltet. Gleichzeitig werden für den laufenden Unterhalt im selben System Störungen erfasst und bearbeitet, wobei die Daten sowohl am Arbeitsplatz als auch auf mobilen Geräten eingegeben und zur Verfügung gestellt werden können.

Neben dem normalen Gebäudeunterhalt, welcher zunehmend aufwendiger wird, standen die Weiterführung oder Neuaufnahme einiger Projekte an. Die mehrjährige Überführung der Gebäudeleittechnik in ein neues Management- und Monitoringsystem wurde 2017 gestartet und im letzten Jahr erfolgreich weitergeführt. Der Abschluss dieses Projekts ist Mitte 2019 zu

erwarten. Der Ersatz der alten Telefonanlage und, damit zusammenhängend, die Umstellung auf Voice-over-IP-Telefonie in allen Bereichen gestalteten sich anspruchsvoller als erwartet und wurden aufgrund von Verzögerungen bei den mobilen Gästezimmergeräten im ersten Quartal 2019 verspätet abgeschlossen. Der Austausch der alten WLAN-Lösung sowie der Ersatz aller Access-Points bringen unser Netzwerk auf einen fortschrittlichen Stand. Im Rahmen dieses Projekts wurden sowohl die Netzabdeckung als auch die zur Verfügung stehende Bandbreite verbessert.

Insgesamt können wir auf ein reibungsloses Jahr zurückblicken, in welchem keine grösseren Ausfälle oder technischen Herausforderungen eintraten.

THE DOLDER GRAND – ROOMS DIVISION

Die Belegung der Zimmer und Suiten im Jahr 2018 war erneut sehr erfreulich. Insbesondere in den Wintermonaten, im Frühling und während des Sommers verzeichneten wir nie dagewesene Auslastungsraten. Die Nachfrage war besonders durch Longstay-Aufenthalte von Gästen aus dem arabischen Raum geprägt, was vor allem auch die Belegung der Suiten stark erhöhte.

Dank des guten Geschäftsverlaufs sowie der Förderung eines flexiblen Stellenplans mit einer höheren Anzahl an Angestellten im Stundenlohn konnte die Produktivität in der Rooms Division weiter gesteigert werden. Gemäss diesem «Just in time»-Prinzip entstehen im Einzelfall zwar leicht höhere Kosten, jedoch fällt ein erheblicher Teil der Personalkosten nur dann an, wenn die Mitarbeitenden auch tatsächlich benötigt werden.

Trotz erneuter Steigerung der Belegungszahlen gegenüber dem Vorjahr gelang es im Jahr 2018 durch gute Planung und Kooperation, praktisch alle Zimmer getreu unserem Anspruch einer gründlichen Tiefenreinigung

und technischen Revision zu unterziehen. Diese jährliche Tiefenreinigung umfasst unter anderem intensive Arbeiten wie das Ölen oder bei Bedarf Schleifen der Böden, Reparaturen und Erneuerungen an Möbeln, Maler- und Tapezierarbeiten sowie die Entkalkung und Revision aller sanitären Anlagen. Des Weiteren wurden 2018 alle Matratzen im Hotel ausgetauscht. Nach zehn Jahren Gebrauch zeigte sich, dass die Hochwertigkeit der beim Umbau verwendeten Materialien sowie die sorgfältige, regelmässige Pflege des Mobiliars und der Zimmer sich bewähren. Das Zimmerprodukt ist weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, was uns regelmässig von Gästen wie auch von diversen externen Testern bestätigt wird.

In länger andauernder Projektarbeit wurde die Mitarbeiterbekleidung für alle Abteilungen neu gestaltet. Seit der Wiedereröffnung im Jahr 2008 war das Erscheinungsbild der Belegschaft durch die Farbe Braun dominiert. Damit auch durch den Auftritt der Mitarbeitenden frische Akzente gesetzt werden, findet nun die Farbe Blau im neuen Uniformenkonzept eine tragende Rolle. Alle Uniformteile sind nach wie vor «wet-clean»-fähig und können somit in der Waschmaschine gereinigt werden. Dies erfordert eine spezielle Konstruktion und Machart der Bekleidungsstücke und wurde zugunsten der Nachhaltigkeit beibehalten. Die Schnitte sind der Ausrichtung des Hauses entsprechend entspannt und bequem.

THE DOLDER GRAND – FOOD & BEVERAGE

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass das Team des The Restaurant um Chef Fine Dining Heiko Nieder sich nicht mit den bisherigen Auszeichnungen zufriedengibt, sondern stetig nach neuen Höchstleistungen strebt. Einhergehend mit der Auszeichnung als «Koch des Jahres 2019» von Gault Millau, wurde Heiko Nieder mit dem begehrten 19. Gault-Millau-Punkt geehrt. Er gilt damit weiterhin als höchstdotierter Koch Zürichs

und als einer der sieben besten Köche der Schweiz. Mit ihrer aussergewöhnlichen Weinauswahl im The Restaurant konnte unsere dynamische Head-Sommelière Lisa Bader beim jährlichen «Swiss Wine List Award» überzeugen und gewann die Auszeichnung für die zweitbeste Weinkarte der Schweiz.

Bei der Jubiläumsausgabe (fünf Jahre) unseres Gourmetfestivals THE EPICURE – Days of Culinary Masterpieces erlebten die Gäste viele besondere kulinarische Momente. Sie liessen sich von der Anwesenheit des Jahrhundertkochs Eckard Witzigmann und der höchst-dotierten Michelin-Chefs Peter Knogl, Thomas Bühner und Heinz Beck begeistern. Für einen aussergewöhnlichen Abend sorgte auch der talentierte Ausnahmechef Yosuke Suga aus Japan.

«Sweet Sensations» lieferten die Abende der erfolgreichen Eventserie The After Dinner Experience des Dessert-Virtuosen und Chef Patissiers Andy Vorbusch, der die Gäste in der Dolder Grand Bar zu einem einzigartigen 6-Gang-Dessert-Menü mit korrespondierender Getränkebegleitung empfing. Eine spannende Reise in die Welt der Süssspeisen, bei denen getreu seiner Philosophie auf die übermässige Verwendung von Zucker und schweren Ingredienzien verzichtet wurde.

Das Restaurant Saltz war im Jahr 2018 Schauplatz gleich mehrerer kulinarischer Highlights und wurde so zur vorübergehenden Wirkungsstätte diverser Gäste: Tim Raue begeisterte im März mit seiner Brasserie-Linie «Colette» unsere Gäste nicht nur mit seinen Kochkünsten, sondern vor allem mit seinem humorvollen Entertaintalent. Passend zur Spargelsaison kreierte Chef à la Carte Julian Mai im gleichnamigen Monat ein innovatives Spargelmenü an einem besonderen Abend, den unser lokaler Zürcher Spargellieferant Caspar Ruetz vor Ort mit Anekdoten und Fachwissen

begleitete. Ein Hauch von Provence hielt im Juli Einzug auf der Garden Terrasse, personifiziert durch die Anwesenheit von Chef Christophe Buffile aus Aix-en-Provence, der mit einem Potpourri seiner Fruits-de-Mer-Klassiker überzeugte und für mediterranes Flair über den Dächern von Zürich sorgte. Chef Yoshizumi Nagaya, Besitzer des gleichnamigen, mehrfach prämierten Restaurants aus Düsseldorf, steht als Garant für Japanese Fine Dining. Im November durften sich die Gäste des Restaurants Saltz gleich an zwei Abenden in die japanische Tradition der naturnahen, puristischen Zubereitung entführen lassen, welche auf die Techniken und Zutaten der modernen europäischen Hochküche traf.

THE DOLDER GRAND – SPA

Mit der Lancierung der neuen Kosmetikmarke Dr Burgener im Dolder Grand bietet das Spa den Gästen natürliche Schweizer Ingredienzien, verbunden mit moderner Technologie. Hinter der Marke steht Dr. Pauline Burgener. Als promovierte Biologin hat sie jahrelang an der Entwicklung von Hightech-Heilmitteln für die Haut gearbeitet. Alle natürlichen Inhaltsstoffe werden von ihr direkt an der Quelle und von Hand ausgewählt.

Die Haute-Couture-Linie von Dr Burgener ist ein revolutionäres Konzept, das durch ein luxuriöses und massgeschneidertes Produkt die Grenzen des Alters für jedermann hinausschiebt. Wissenschaftliche Messungen des Hautzustands mit Instrumenten und, darauf basierend, die Formulierung von personalisierten Pflegeprodukten versprechen eine nachweisbare Verbesserung der Haut.

Die Präsenz der Produkte von Dr Burgener setzt sich auch ausserhalb des Spa fort mit einer eigens für uns entwickelten Linie von Dusch- und Badeprodukten für unsere Gästezimmer und die öffentlichen Spa-Bereiche.

Mit der Einführung der neuen Kosmetikmarke erfuhr auch das Spa Menu eine Neuauflage. Übersichtlicher, etwas kompakter, aber auch informativer, soll es dem Gast erlauben, noch effizienter und gestützt auf die vier Eckpfeiler der Dolder Grand Life Balance – Beauty, Relax, Detox und Vitality – das passende Angebot für sich zu finden.

Eine gesunde und ausgewogene Ernährung ist integraler Bestandteil auf dem Weg zum ganzheitlichen Wohlbefinden. Mit der Einführung von SWAMI Genotyping steht ein einzigartiges Testverfahren zur Verfügung, das den persönlichen Genotyp ermittelt. So können diejenigen Nahrungsmittel bestimmt werden, welche einen positiven Gesundheitsbeitrag zum individuellen Organismus leisten. Die Bestimmung des Genotyps basiert auf Blutanalyse, Betrachtung des Körperbaus, Abstammungsforschung und der Familien-Krankheitsgeschichte sowie vielen ergänzenden Kriterien. Die Einhaltung der entsprechenden Ernährungsvorschläge kann über eine mobile Applikation jederzeit geprüft werden. Das Angebot im Spa Café wurde im Zuge der Einführung von SWAMI Genotyping auf eine genotypneutrale Küche ausgerichtet.

Die Workout Zone wurde um multifunktionale Elemente erweitert, die eine noch grössere Bandbreite an Bewegungen ermöglichen und insbesondere die Personal Trainings noch individueller gestalten. Zudem wurde das Personal-Training-Angebot durch Boxing bereichert, was bei Hotelgästen und Spa Members gleichermaßen auf grosse Nachfrage stösst. Im Bereich Group Fitness lagen vor allem Functional sowie Core Trainings und Boot Camps im Trend.

DOLDER WALDHAUS

Seit Sommer 2017 befindet sich das Dolder Waldhaus in einer Zwischennutzung. Damals wurde mit der Projekt Interim GmbH ein bis Ende Januar 2020 befristeter Nutzungsvertrag abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrags sind die ehemaligen Hotelzimmer und Appartements zu günstigen Konditionen vermietet. Zusätzlich werden auch Büro-, Atelier- und Lagerräume sowie Innen- und Aussenparkplätze mit befristeter Mietdauer angeboten. Mit Ausnahme der Parkplätze sind die Räumlichkeiten praktisch durchgehend vollvermietet.

Die Mieter der Zwischennutzung «Projekt Waldhaus» profitieren nicht nur von günstigen Konditionen sowie einer einmaligen Aussicht über die Stadt Zürich und den Zürichsee, sondern auch von zeitgemässen Gemeinschaftsräumen, Gesellschaftsspielen und einer zusätzlichen Gemeinschaftsküche.

Der Unterhalt des in die Jahre gekommenen Gebäudes ist aufwendig. So wurde im vergangenen Jahr beispielsweise eine neue Heizungsanlage installiert und die Wittertauglichkeit der Gebäudehülle, insbesondere des Daches, durch Reparaturmassnahmen sichergestellt. Der für die Nutzung des Gebäudes erforderliche Unterhalt, die laufenden Wartungsmassnahmen sowie die Kosten für den Ersatz von Installationen obliegen der Projekt Interim GmbH.

DOLDER SPORTS

Das schöne Wetter und das grosse Interesse am Angebot lockten fast 50'000 Besucher ins Dolder Bad. Gegenüber dem Vorjahr konnte somit eine Steigerung von rund 20% erreicht werden. Den grössten Zuwachs in den Bereichen Bad und Minigolf verzeichneten die Erwachsenenereintritte. Dies wirkte sich spürbar positiv auf die Umsatzzahlen des Gastronomieangebots aus.

Im Eventbereich wurde das Gruppenangebot für Unternehmen und Private im Sommer abermals ausgebaut. Durch erweiterte Dienstleistungen konnten sämtliche Events im Dolder Bad auch bei Regen durchgeführt werden. Insgesamt sind in diesem Segment eine positive Entwicklung und ein Wachstumspotenzial feststellbar.

Traditionell wird die Fläche der Dolder Kunsteisbahn im Sommer für Fremdveranstaltungen vermietet. Die Highlights der letzten Sommersaison waren neben den Dolder Classics die Auktion des Pink Cadillac aus dem gleichnamigen Film von 1989 mit Clint Eastwood sowie die Durchführung des JAGUAR I-PACE Smart Cone Drive in Zürich.

Auf der Dolder Kunsteisbahn war der Start ins Jahr 2018 geprägt von wechselhaften Wetterverhältnissen mit den Sturmtiefs Burglind und Evi, Regen und frostigen Temperaturen. Dies wirkte sich im ersten Halbjahr dämpfend auf die Besucherzahlen aus. Im zweiten Halbjahr änderte sich das Bild. Während der warme Oktober 2018 noch nicht so viele Gäste aufs Eis lockte, konnten dank des schönen Wetters im November und Dezember mehrfach Besucherrekorde verzeichnet werden. Mit insgesamt rund 162'000 Eintritten für 2018 hat die Dolder Kunsteisbahn ihren Marktanteil gegenüber der erneuerten Kunsteisbahn Heuried halten können.

Das temporäre Chalet in der Dolder Kunsteisbahn wurde aufgrund der positiven Erfahrungen in der Saison 2017/18 für die neue Saison um ein Drittel vergrössert. Dies führte zu einer Entlastung im Restaurantbereich während der Spitzenzeiten im November und Dezember 2018.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Die vergangenen zwei Geschäftsjahre gehören zu den erfolgreichsten überhaupt in der Geschichte unserer Gesellschaft. Die Betriebe der Dolder Hotel AG erfreuen sich grosser Akzeptanz und Sympathie im lokalen Markt, und das Dolder Grand hat sich international einen resonanten Namen geschaffen.

Trotzdem darf man nicht unbedingt davon ausgehen, dass die Geschäftsentwicklung weiterhin ununterbrochen nach oben tendiert. Die Markt- und politischen Aussichten zeigen sich Anfang 2019 nicht mehr so vielversprechend wie noch in den beiden vorangegangenen Jahren, und die wesentlichen Erfolgstreiber unterliegen, wie in diesem Bericht mehrmals erwähnt, einiger Unsicherheit, was die Repetierbarkeit anbelangt.

Unser Streben gilt dem Erhalt eines einzigartigen Produkts, der Bereitstellung persönlich-authentischer Gasterlebnisse sowie einer aufgeschlossenen und trendorientierten Haltung als Gastgeber.

WAS WIR VERBESSERN, IST, WAS UNS MOTIVIERT

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018

ERFOLGSRECHNUNG GESAMTGESELLSCHAFT

Wie das Vorjahr war auch das vergangene Jahr zweigeteilt. Sowohl das erste als auch das zweite Quartal wurden jeweils stark durch Longstay-Gruppen aus dem Nahen Osten geprägt, was einen finanziell sehr guten Jahresstart gewährleistete. Ab dem dritten Quartal bewegte sich das Geschäftsaufkommen im erwarteten Rahmen, wobei ein Grossteil des im ersten Semester erwirtschafteten Vorsprungs im Budget bis zum Jahresende gehalten werden konnte. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Ertrag um CHF 1,38 Mio. oder 2,3% gesteigert werden. Dabei legten alle Profit Center im Vorjahresvergleich zu. In der Rooms Division beträgt die Zunahme CHF 0,88 Mio. oder 2,9%, im F&B-Bereich CHF 2'109 oder 0,01% und in der Spa Division CHF 0,27 Mio. oder 5,7%.

Der Materialaufwand in Relation zum Umsatz konnte abermals geringfügig reduziert werden. Demgegenüber hat der direkte Betriebsaufwand aufgrund von Kommissionsansprüchen und des wie im Vorjahr erhöhten Betreuungsaufwands für die Longstay-Gruppe erneut zugenommen.

Nachdem im Vorjahr der Personalaufwand um CHF 2,4 Mio. reduziert werden konnte, erhöhte er sich im Berichtsjahr wieder um CHF 1,37 Mio. Von dieser deutlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr entfielen CHF 1,15 Mio. auf das erste Semester 2018; aufgrund des ausgebliebenen Umsatzes waren 2017 auch die Personalkosten sehr tief gehalten worden. Diese stiegen in Relation zum Umsatz von 48,3% im Jahr 2017 auf 49,5% bzw. um 1,2%.

Der übrige Betriebsaufwand blieb praktisch konstant; die deutliche Veränderung zum Vorjahr ist auf die Bildung von zusätzlichem Delkredere im Jahr 2017 sowie auf dessen mehrheitliche Auflösung im Jahr 2018 zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, während die Kosten für Unterhalt und Ersatz von Betriebsanlagen leicht angestiegen sind. Dabei ist uns bewusst, dass sich die Unterhaltsintensität im Dolder Grand nach zehn Betriebsjahren kaum mehr verringern wird.

Bei den Liegenschaftsabgaben macht sich die Verschiebung des Wasserschadenrisikos von der Gebäudeversicherung in die All-Risk-Sachversicherung positiv bemerkbar.

Vom erwähnten Mehrertrag von CHF 1,38 Mio. konnten CHF 0,43 Mio. auf das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen überführt werden, wodurch sich das Ergebnis im Vorjahresvergleich auf CHF 6,85 Mio. verbessert.

Die Abschreibungen haben um CHF 0,32 Mio. abgenommen – dies obwohl die ursprünglich aktivierten Voreröffnungskosten für das Dolder Waldhaus aufgrund der Einsprache und des damit verbundenen Zwischennutzungsvertrags mit der Projekt Interim AG vollständig abgeschrieben wurden.

Der Rückgang des Finanzertrags im Berichtsjahr ist auf einen wieder normalisierten Fremdwährungsumschlag zurückzuführen.

Die Darlehen des Hauptaktionärs sind im Finanzaufwand 2018 mit 1,5% verzinst, analog dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vorgegebenen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Aufgrund des Forderungsverzichts 2017 reduziert sich der Finanzaufwand um CHF 446'000 gegenüber dem Vorjahr.

Der Hauptaktionär hat sich wiederum bereit erklärt, zur Beseitigung des Jahresverlusts auf Forderungen un-

wiederbringlich zu verzichten. Für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich dieser Forderungsverzicht auf CHF 11,8 Mio. Dieser Forderungsverzicht ist vollumfänglich im ausserordentlichen oder periodenfremden Ertrag enthalten. Zusätzlich ist in der Position auch die Übernahme von BVG-Arbeitgeberbeiträgen im Umfang von CHF 0,78 Mio. erfasst.

Aufgrund aller vorgenannten Elemente schliesst das Jahr 2018 mit einem Gewinn von CHF 69'763.

BILANZ

Die Bilanzsumme beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 396,6 Mio. und hat sich gegenüber 2017 um rund CHF 14,57 Mio. oder 3,5% reduziert. Das Umlaufvermögen hat um CHF 3,6 Mio. abgenommen. Die Hauptursache dafür ist die Abnahme bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese betrug CHF 3,56 Mio. und ist überwiegend auf die Longstay-Gruppe im Dolder Grand im vierten Quartal 2017 zurückzuführen. Die Abnahme der übrigen kurzfristigen Forderungen um CHF 0,7 Mio. resultiert daraus, dass im Vorjahr aufgrund der Pauschalrechnungsstellung Vorauszahlungen gegenüber den Sozialversicherungen vorlagen. Diese sind im Berichtsjahr wieder unter den Verbindlichkeiten aufgeführt. Demgegenüber haben die Vorräte um CHF 0,2 Mio. abgenommen, während die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten als Folge einer früheren Rechnungsstellung als im Vorjahr um CHF 0,2 Mio. zugenommen haben.

Die Investitionen in das Anlagevermögen beliefen sich im Jahr 2018 auf CHF 2,86 Mio. Davon entfielen rund CHF 0,32 Mio. auf den Umbau des Dolder Waldhaus und CHF 2,54 Mio. auf Investitionen zugunsten der Werterhaltung aller Liegenschaften und Anlagen. Aufgrund der verbuchten Abschreibungen von CHF 13,8 Mio. ergibt sich eine Abnahme im Anlagevermögen von CHF 11,0 Mio.

Obwohl der Rekurs betreffend den Neubau des Dolder Waldhaus gütlich erledigt werden konnte, läuft der erwähnte Zwischennutzungsvertrag mit der Projekt Interim GmbH unverändert bis Ende Januar 2020 weiter. Dies hatte zur Folge, dass die Planungstätigkeit für den Neubau in einem sehr reduzierten Rahmen stattfand, weshalb sich auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wie im Vorjahr nochmals leicht um CHF 265'000 reduzierten. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung nahmen deutlich ab. Dafür weisen wir im Gegensatz zum Vorjahr gegenüber den Sozialversicherungen wieder eine Verbindlichkeit aus. Der Wegfall der Rückstellungen für Leistungen, die 2017 für die Longstay-Gruppe in Anspruch genommen wurden, reduzierte die passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden die Hypotheken auf Betriebsliegenschaften durch Amortisationen um CHF 8,8 Mio. reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Hauptaktionär nahmen im Berichtsjahr um insgesamt CHF 6,2 Mio. ab. Dabei erhöhte sich das Aktionärsdarlehen einerseits um Zinsen im Umfang von CHF 4,6 Mio. und andererseits um eine Einlage über CHF 1,1 Mio. Dem gegenüber steht die Reduktion des nachrangigen Darlehens durch den Forderungsverzicht im Umfang von CHF 11,8 Mio. sowie eine Verringerung der Kontokorrentverbindlichkeit gegenüber dem Hauptaktionär um CHF 75'000. Nach Verrechnung des erwähnten Jahresgewinns beträgt das Eigenkapital neu CHF 25,69 Mio. oder 6,5% der Bilanzsumme.

GELDFLUSSRECHNUNG

Der Cashflow oder Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit hat gegenüber 2017 um CHF 9,7 Mio. zugenommen. Davon entfielen rund CHF 0,4 Mio. auf das betriebliche Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Den grössten Einfluss auf die Liquidität hatte jedoch die

Verflüssigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Während diese im Vorjahr, durch die bereits mehrfach erwähnte Longstay-Gruppe, um CHF 5,1 Mio. zugenommen hatten, konnten sie im Berichtsjahr um CHF 4,2 Mio. abgebaut werden. Auch die Zunahme der Kreditoren wirkte sich positiv auf den Cashflow aus. Im Bereich Investitionen sind die bereits unter der Rubrik Anlagevermögen erwähnten Tatbestände in anderer Form dargestellt. Dasselbe gilt für den Bereich Finanzierung. Auch hier sind die vorgängig erwähnten Transaktionen im kurzfristigen und langfristigen Fremdkapital nochmals detailliert aufgeführt.

THE DOLDER GRAND

Die Übernachtungen stiegen um 1'685 oder 2,9% auf 59'267, verbunden auch mit einer Steigerung der Zahl der verkauften Zimmer um 992 oder 2,6% auf 39'323. Nachdem auch der durchschnittliche Zimmerpreis geringfügig um CHF 4 auf CHF 728 gesteigert werden konnte, erhöhte sich der Ertrag im Rooms-Bereich um CHF 0,88 Mio. oder 3,0% auf CHF 30,6 Mio. Von den hohen Übernachtungszahlen konnte der F&B-Bereich nicht mehr im gleichen Ausmass wie im Vorjahr profitieren. Die Erträge nahmen hier um CHF 0,2 Mio. oder 1,0% ab. Dafür hat sich der Spa-Bereich mit einem Umsatzanstieg von CHF 260'000 oder 5,6% auf CHF 4,95 Mio. sehr positiv entwickelt. Insgesamt betrug das Umsatzwachstum im Vergleich zum Vorjahr rund CHF 1,0 Mio. oder 1,8%.

Der Materialaufwand konnte trotz leicht erhöhten Umsatzes um knapp 8% gesenkt werden. Davon resultiert jedoch rund die Hälfte aus der Aufstockung der Warenreserve im Vorjahr. Demgegenüber hat der direkte Betriebsaufwand um rund CHF 370'000 zugenommen. In der Hauptsache betraf dies den Limousinenaufwand, die Reinigung und Wäsche sowie den Kommissionsaufwand. Alle drei Positionen sind auf die mehrfach erwähnten Longstays zurückzuführen.

In der Zunahme der Personalkosten um 5,2% zeigt sich die sehr starke Nachfrage vom vierten Quartal 2017 bis zum Ende des zweiten Quartals 2018. Dieser musste durch eine Erweiterung des Stellenplans begegnet werden. Mit einem Personalaufwand in Relation zum Umsatz von 48,6% wird ein in der Luxushotellerie immer noch guter Wert erzielt.

Die übrigen Aufwandspositionen wurden eingangs erläutert. Dadurch ergibt sich ein betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von CHF 7,63 Mio., welches CHF 28'000 über dem Vorjahresergebnis liegt. Nach Abschreibungen und Finanzerfolg resultiert dem Dolder Grand ein Jahresverlust von CHF 9,92 Mio.

DOLDER WALDHAUS

Aus dem Zwischennutzungsvertrag für das Dolder Waldhaus mit der Projekt Interim GmbH ergaben sich für das Berichtsjahr gewinnbasierte Mieteinnahmen im Umfang von CHF 116'000. Diese Einnahmen wurden vollständig zugunsten allfällig unvermeidlicher Renovationsmassnahmen im Dolder Waldhaus zurückgestellt.

DOLDER SPORTS

Sowohl das Dolder Sportrestaurant als auch das Dolder Bad konnten umsatzmässig einerseits vom schönen Sommer, andererseits aber auch vom Abschluss der Bauarbeiten auf der Dolder Kunsteisbahn profitieren. Gegenüber dem Vorjahr belief sich der Mehrumsatz im Sportrestaurant auf CHF 310'000 und im Dolder Bad auf CHF 82'000. Trotz des damit verbundenen Mehraufwands im Bereich Personal und des erhöhten direkten Aufwands konnte das Nettoergebnis im Sportrestaurant um CHF 111'000 und im Bad um CHF 60'000 verbessert werden.

LIEGENSCHAFTEN

Die Vermietungssituation präsentierte sich im Berichtsjahr erneut relativ konstant. Im Verlauf geplanter Renovationsarbeiten kam es bei zwei Liegenschaften zu unvorhergesehenem Unterhaltsmehraufwand. Zusammen mit den wieder erhöhten Abschreibungen aufgrund getätigter Investitionen führte dies im Vorjahresvergleich zu einem um CHF 214'000 geringeren Nettoergebnis von CHF 552'000.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Das Risikomanagement umfasst sowohl Finanz- als auch operative Risiken. Unter dem Begriff Risiko wird die Möglichkeit verstanden, dass ein negatives Ereignis eintritt, welches die Zielerreichung des Unternehmens nachteilig beeinflusst. Die jährlich in strukturierter Form identifizierten Risiken unterliegen dem Monitoring durch das Management. Die aus der Risikobeurteilung resultierenden präventiven und minimierenden Massnahmen zur Behandlung von Risiken gelten als integraler Bestandteil der Managementverantwortung.

WAS WIR IN ERINNERUNG HABEN, IST, WAS BLEIBT



Zwischennutzung Dolder Waldhaus



Dolder Classics



Dr Burgener Launch-Event



Style Ride Zürich



Neue Uniformen



Neue Möbel Garden Terrasse



New Year's Eve

WAS UNS DIE ZAHLEN AUFZEIGEN, IST, WAS UNS KLARHEIT BRINGT

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES ZUM BILANZERGEBNIS 2018

Dolder Hotel AG	2018 CHF
Jahresergebnis 2018	69'763
zuzüglich des letztjährigen Verlustvortrags	-38'623'459
Bilanzverlust	-38'553'696
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust per 31.12.2018 in der Höhe von CHF 38'553'696 auf die neue Rechnung vorzutragen:	
Bilanzverlust per 31.12.2018	-38'553'696
Auf die Ausschüttung einer Dividende soll verzichtet werden.	

- 18 -

KENNZAHLENÜBERSICHT

Dolder Hotel AG	2018	2017	2016
Logiernächte	59'267	57'582	68'719
Belegte Zimmer	39'323	38'331	48'913
Umsatz in Mio. CHF	60,80	59,41	58,07
EBITDA in Mio. CHF	6,853	6,422	1,463
EBITDA in %	11,3	10,8	2,5
Cashflow in Mio. CHF	11,070	1,350	3,548
Cashflow in %	18,2	2,3	6,1
Bilanzsumme in Mio. CHF	396,611	411,178	416,300
Eigenkapital in Mio. CHF	25,685	25,615	25,562
Eigenkapital in %	6,5	6,2	6,1

- 19 -

BILANZ PER 31.12.2018 UND 2017

Dolder Hotel AG

Aktiven	Ziffer	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'020'950	1'344'173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'347'936	5'911'856
Gegenüber Dritten		2'639'936	6'540'856
Delkredere	1.3/3.3	-292'000	-629'000
Übrige kurzfristige Forderungen		684'884	1'420'721
Gegenüber Dritten			
Vorräte	1.4/3.3	1'936'811	2'132'761
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		883'408	676'522
Total Umlaufvermögen		7'873'989	11'486'033
Anlagevermögen			
Beteiligungen		2	2
Sachanlagen	1.5	388'736'670	399'658'706
Betriebsliegenschaften		352'699'089	362'113'261
Wohnliegenschaften		10'328'545	10'599'054
Anlagen im Bau		15'613'570	16'373'996
Mobilien		10'095'466	10'572'395
Immaterielle Anlagen		0	33'739
Total Anlagevermögen		388'736'672	399'692'447
Total Aktiven		396'610'661	411'178'480

- 20 -

Dolder Hotel AG

Passiven	Ziffer	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Gegenüber Dritten		3'635'594	3'900'651
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3		
Gegenüber Dritten		55'250'000	64'048'578
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Gegenüber Dritten		5'609'509	4'715'001
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		4'881'798	5'100'450
Total kurzfristiges Fremdkapital		69'376'901	77'764'679
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.3.1	300'967'930	307'054'408
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		274'853	438'177
Gegenüber Dritten	2.4	218'179	306'649
Gegenüber Aktionären		56'674	131'528
Langfristige Rückstellungen		305'748	305'748
Total langfristiges Fremdkapital		301'548'531	307'798'334
Total Fremdkapital		370'925'432	385'563'013
Eigenkapital			
Aktienkapital		24'000'000	24'000'000
Gesetzliche Kapitalreserven (Agio)		32'526'170	32'526'170
Gesetzliche Gewinnreserven		1'821'000	1'821'000
Freie Gewinnreserven		5'891'755	5'891'755
Verlustvortrag		-38'623'459	-38'676'947
Jahresgewinn/-verlust		69'763	53'488
Bilanzverlust		-38'553'696	-38'623'459
Total Eigenkapital		25'685'229	25'615'467
Total Passiven		396'610'661	411'178'480

- 21 -

ERFOLGSRECHNUNG 2018 UND 2017

Dolder Hotel AG	Ziffer	2018 CHF	2017 CHF
Rooms		30'626'381	29'749'608
Food & Beverage		21'948'804	21'946'695
Spa		4'956'501	4'687'698
Liegenschaften und Vermietungen		2'461'116	2'418'364
Nebenerlöse		432'039	301'039
Nebenbetrieb		372'426	311'409
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.6	60'797'267	59'414'813
Materialaufwand		-5'958'851	-6'329'205
Direkter Betriebsaufwand		-6'173'381	-5'789'011
Personalaufwand		-30'063'278	-28'689'305
Übriger Betriebsaufwand		-6'289'280	-6'989'584
Verwaltungsaufwand		-1'147'602	-1'143'757
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen		-4'174'402	-3'832'262
Liegenschaftsabgaben		-137'147	-220'169
Total übriger Betriebsaufwand		-11'748'431	-12'185'772
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		6'853'326	6'421'520
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	1.5	-13'817'586	-14'142'118
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-6'964'260	-7'720'598
Finanzertrag		61'784	78'440
Finanzaufwand		-5'562'547	-6'008'917
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		-12'465'023	-13'651'075
Ausserordentlicher oder periodenfremder Ertrag	2.5	12'578'873	13'741'011
Jahresergebnis vor Steuern		113'850	89'936
Direkte Steuern		-44'087	-36'448
Jahresgewinn/-verlust		69'763	53'488

- 22 -

GELDFLUSSRECHNUNG 2018 UND 2017

Dolder Hotel AG	2018 CHF	2017 CHF
Geschäftstätigkeit		
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	6'853'326	6'421'521
Arbeitgeberbeiträge durch Personalfürsorgestiftung	778'873	1'022'492
Gewinn aus Verkauf Anlagevermögen	0	18'519
Bezahlter Finanzaufwand	-1'142'488	-1'171'408
Steuern	-44'087	-36'448
Abnahme Debitoren	4'222'939	-5'093'232
Abnahme Vorräte	195'950	446'429
Bildung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-206'886	561'492
Zunahme Kreditoren	631'414	-2'211'455
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-218'651	1'391'635
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)	11'070'390	1'349'544
Investitionen Umbau		
Planung Dolder Waldhaus	-317'762	-2'905'141
Projekt Garden Restaurant/Saltz	0	-62'233
Wohnungen Tobelhofstrasse 6	-74'380	-262'564
Investitionen Werterhaltung		
Zimmer Dolder Grand	-474'632	-180'454
Räumlichkeiten Dolder Grand	-562'685	-87'079
Spa Dolder Grand	-99'790	-90'468
Übrige Sachanlagen, Umbauten und Renovationen	-1'332'563	-1'146'363
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'861'812	-4'734'301
Finanzierung		
Tilgung Hypotheken Dolder Grand	-6'798'578	-2'951'423
Tilgung Hypotheken Dolder Waldhaus	-2'000'000	1'000'000
Tilgung Hypotheken Liegenschaften	0	2'000'000
Tilgung Aktionärsdarlehen	-400'000	0
Aufnahme Aktionärsdarlehen	1'500'000	3'000'000
Aktivierter Bauzins aus Aktionärsdarlehen	255'247	347'041
Leasingverbindlichkeiten aus Investitionstätigkeit	-88'470	306'649
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7'531'801	3'702'268
Veränderung flüssige Mittel	676'777	317'511
Veränderung flüssige Mittel		
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresanfang	1'344'173	1'026'662
Zunahme flüssige Mittel	676'777	317'511
Bilanzwert flüssige Mittel per Jahresende	2'020'950	1'344'173

- 23 -

Dolder Hotel AG	31.12.2018	31.12.2017
1 Angewandte Grundsätze		
1.1 Allgemein		
Unter dem Namen Dolder Hotel AG wird eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich geführt. Die Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt und jeweils per 31. Dezember abgeschlossen.		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen zur kaufmännischen Buchführung und Rechnungslegung (Obligationenrecht) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze werden, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, nachfolgend beschrieben.		
1.2 Fremdwährungskurse		
Euro	1,190	1,170
US-Dollar	0,970	0,975
1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden die folgenden Wertberichtigungen vorgenommen:		
Inland > 90 Tage	100 %	
Inland < 90 Tage	5 %	
Ausland > 90 Tage	100 %	
Ausland < 90 Tage	10 %	
1.4 Vorräte		
Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten erfasst. Liegt der Nettoveräusserungswert am Bilanzstichtag unter den Anschaffungskosten, wird eine Wertberichtigung vorgenommen und dieser Wert bilanziert. Die Anschaffungskosten werden nach der Methode des gewichteten Durchschnitts ermittelt. Um das Risiko einer Überbewertung gänzlich ausschliessen zu können, erfolgt eine Wertberichtigung über 33 % auf die Warenvorräte (im Vorjahr 30 %).		
1.5 Sachanlagen		
Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt. Auf Land und Kunst werden keine Abschreibungen vorgenommen.		
1.5.1 Bewertung The Dolder Grand		
Aufgrund der Wesentlichkeit für die Gesellschaft wird die Werthaltigkeit des Dolder Grand jährlich mittels einer DCF-Modellrechnung (DCF: Discounted Cash Flow) überprüft. Der Werthaltigkeitstest wird mit den Szenarien Best Case, Middle Case und Worst Case gerechnet und basiert auf dem operativen Budget sowie dem mehrjährigen Businessplan für das Dolder Grand. Die wesentlichen, dem Budget und dem Businessplan zugrunde liegenden Annahmen sind die erwartete Belegung, die durchschnittlichen Zimmerpreise und die Erlöse der Profit Center und die Nebenerlöse. Die Modellrechnungen ergeben eine Wertspanne, welche den Buchwert abdeckt. Die Gesellschaft ist deshalb der Ansicht, dass die Werthaltigkeit zum heutigen Zeitpunkt gegeben ist.		

Dolder Hotel AG	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
1.6 Erlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Dienstleistungserträge werden bei der Erbringung an den Kunden abzüglich Umsatzsteuer und Rabatten erfasst. Mitgliedschafts-, Miet- oder Liegenschaftserträge werden vertraglich verrechnet, zeitliche Abgrenzungen werden wenn nötig vorgenommen.		
2 Angaben zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
2.1 Beteiligungen		
- Dolderbahn-Betriebs-AG, Zürich	50,0 %	50,0 %
- Aktienkapital	50'000	50'000
- abgeschrieben	1	1
- Dolder Kunsteisbahn AG, Zürich	34,9 %	34,9 %
- Aktienkapital	420'000	420'000
- abgeschrieben	1	1
2.2 Forderungen/Verpflichtungen gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-586'083	256'562
2.3 Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken auf Betriebsliegenschaften	44'750'000	53'548'578
Hypotheken auf Wohnliegenschaften	10'500'000	10'500'000
Total Hypotheken	55'250'000	64'048'578
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	55'250'000	64'048'578
2.3.1 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Aktionärsdarlehen	203'937'896	199'832'700
Aktionärsdarlehen, nachrangig	97'030'034	107'221'708
Total Aktionärsdarlehen	300'967'930	307'054'408
Total langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	300'967'930	307'054'408
Nachrangiges Darlehen		
Beim nachrangigen Aktionärsdarlehen handelt es sich um ein verzinsliches Darlehen des Hauptaktionärs zur Stärkung der Risikofähigkeit, welches dem unwiderruflichen Rangrücktritt unterstellt ist. Während der Dauer dieser Vereinbarung ist das Darlehen zuzüglich Zinsen gestundet und darf weder ganz noch teilweise zurückbezahlt oder verrechnet werden.		

Dolder Hotel AG	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
2.3.2 Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten nach Fälligkeiten		
- fällig innerhalb eines Jahres	55'250'000	64'048'578
- unbefristet	300'967'930	307'054'408
Total nach Fälligkeiten	356'217'930	371'102'986
2.4 Leasingverbindlichkeiten		
2.4.1 Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten		
lease it ag, CardioScan		
2018	0	15'228
2019	10'659	10'659
2.4.2 Langfristige Leasingverbindlichkeiten		
Hewlett Packard Enterprise, WLAN-Erneuerung		
2018	0	54'531
2019	54'531	54'531
2020	54'531	54'531
2021	45'442	45'442
Mercedes-Benz, V-Klasse		
2018	0	18'712
2019	18'712	18'712
2020	18'712	18'712
2021	15'592	15'592
Total Leasingverbindlichkeiten	218'179	306'649

2.5 Ausserordentlicher Ertrag

Mittels des Forderungsverzichts erklärte sich Herr Urs E. Schwarzenbach bereit, per 31. Dezember 2018 unwiderruflich auf CHF 11'800'000 des gegenüber der Gesellschaft bestehenden und im Rang zurückgestellten Darlehens zu verzichten und das Darlehen somit auf CHF 97'030'034 zu reduzieren.

Die durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG und die Personalfürsorgestiftung der Dolder Hotel AG bezahlten Arbeitgeberbeiträge in Höhe von CHF 522'293.35 und CHF 256'579.98 werden über den ausserordentlichen Ertrag verbucht.

2.6 Arbeitgeberbeiträge

- Arbeitgeberbeiträge an Pensionskasse, durch den Wohlfahrtsfonds der Dolder Hotel AG und die Personalfürsorgestiftung der Dolder Hotel AG bezahlt	778'873	1'022'492
--	---------	-----------

2.7 Honorare der Revisionsstelle

- Revisionsdienstleistungen	36'000	36'000
- andere Dienstleistungen (Software-Support und -Entwicklung)	23'741	72'702

Dolder Hotel AG	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
3 Weitere Angaben		
3.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
- Bilanzwert der verpfändeten Aktiven	378'641'204	389'086'311
- Pfandbelastung von	138'700'000	138'700'000
- davon beanspruchte Hypothekendarlehen bei Dritten	55'250'000	64'048'578
3.2 Pfandbestellung zugunsten Urs E. Schwarzenbach		
Als zusätzliche Sicherheit für einen Rahmenkredit des Hauptaktionärs über CHF 68'000'000 hat die Dolder Hotel AG einen Registerschuldbrief im 3. Rang über CHF 61'000'000, lastend auf der Liegenschaft Kurhausstrasse 65, 8032 Zürich, errichtet.		
3.3 Nettoauflösung stiller Reserven		
Im Berichtsjahr wurden stille Reserven auf den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie auch den Vorräten in Höhe von CHF 287'000 (Vorjahr CHF 0) aufgelöst.		
3.4 Anzahl Vollzeitstellen		
Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt bei über 250.		

KENNZAHLENÜBERSICHT

The Dolder Grand	2018	2017	2016
Anzahl Gästezimmer	175	175	175
Logiernächte	59'267	57'582	47'868
Belegte Zimmer	39'323	38'331	32'437
Zimmerbelegung in %	61,6	60,0	50,6
Ø Zimmerpreis in CHF	728	724	747
RevPAR	448	435	378
Umsatz pro verfügbares Zimmer in CHF	175'002	169'988	147'973
Ø Mitarbeiterbestand	348	346	358
Umsatz in Mio. CHF	57,079	56,074	50,392
EBITDA in Mio. CHF	7,6	7,6	1,7
EBITDA in %	13,4	13,6	3,4

- 28 -

ERFOLGSRECHNUNG 2018 UND 2017

The Dolder Grand	2018 CHF	2017 CHF
Rooms	30'625'301	29'747'948
Food & Beverage	20'245'929	20'458'048
Spa	4'949'643	4'685'239
Vermietungen	1'154'707	1'117'707
Übriger Ertrag	103'692	65'315
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	57'079'273	56'074'257
Materialaufwand	-5'351'585	-5'814'297
Direkter Betriebsaufwand	-6'067'448	-5'697'000
Personalaufwand	-27'733'772	-26'371'911
Übriger Betriebsaufwand	-5'851'331	-6'590'141
Verwaltungsaufwand	-482'278	-240'033
Unterhalt und Ersatz Betriebsanlagen	-3'830'871	-3'551'375
Liegenschaftsabgaben	-128'454	-204'017
Total übriger Betriebsaufwand	-10'292'933	-10'585'566
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	7'633'535	7'605'483
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-12'241'288	-13'681'217
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-4'607'753	-6'075'734
Finanzertrag	48'835	56'813
Finanzaufwand	-5'363'721	-5'796'049
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	0	18'519
Jahresverlust	-9'922'639	-11'796'451

- 29 -

Zürich, 23. April 2019

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Dolder Hotel AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 18 bis 27) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ferner machen wir darauf aufmerksam, dass die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist (Art. 725 Abs. 1 OR).

PricewaterhouseCoopers AG

Marcel Aeberhard	Urs W. Hunziker
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

GESELLSCHAFTSORGANE

VERWALTUNGSRAT		Amts-dauer bis
Präsident	Urs E. Schwarzenbach	2021
Mitglied	Guy Schwarzenbach	2021

GESCHÄFTSLEITUNG

Vorsitz	Mark Jacob
Mitglieder	André G. Meier
	Markus Granelli

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

DOLDER HOTEL AG

Aktienregister

Kurhausstrasse 65

Postfach 1774

8032 Zürich

Switzerland

Tel +41 44 456 69 00

Fax +41 44 456 69 01

corporation@dolderhotelag.com

www.dolderhotelag.com

THE DOLDER GRAND

www.thedoldergrand.com

DOLDER WALDHAUS

www.dolderwaldhaus.ch

DOLDER SPORTS

www.doldersports.com